FERNANDEZADVOCATS

ARTÍCULO FA

¿PUEDE EL ARRENDATARIO DE UN LOCAL COMERCIAL DEJAR DE PAGAR EL ALQUILER PORQUE EL LOCAL TIENE GOTERAS?

La existencia de goteras puede generar deberes de reparación, una eventual responsabilidad contractual o, en supuestos graves, otras acciones para el arrendatario. Pero no autoriza por sí sola a conservar el uso del local y dejar de pagar la renta o las cantidades pactadas. Así lo aclara la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, n.º 622/2024, de 8 de mayo.

La resolución analiza un arrendamiento de cuatro locales destinados a servicios sanitarios, siendo especialmente relevante porque hace un tratamiento del arrendamiento de uso distinto al de vivienda separando tres cuestiones que a menudo se confunden: la existencia de desperfectos, el derecho a exigir su reparación y la posibilidad de suspender el pago de la renta.

1. Supuesto de hecho

La arrendadora adquirió cuatro locales comerciales y, el mismo día los arrendó a una sociedad que los destinaba a actividad sanitaria. El contrato tenía una duración de ocho años y preveía una renta mensual de 12.750 euros, más IVA. Un tercero garantizaba solidariamente las obligaciones de la arrendataria.

El contrato incluía una cláusula expresa por la que la arrendataria asumía las obras de reparación, conservación, sustitución y mantenimiento de los locales e instalaciones, con renuncia a la regla de conservación prevista para los arrendamientos de vivienda.

La arrendataria dejó pendientes diversas cantidades: pagos parciales de algunas mensualidades y, sobre todo, importes repercutidos por IBI y tasa de residuos. La deuda reclamada ascendía a 261.326,86 euros, lo que llevó a la parte arrendadora a promover un desahucio por falta de pago, acumulando la acción de reclamación de cantidad.

La defensa de la arrendataria se apoyó, entre otros argumentos, en que unas inspecciones sanitarias habían apreciado goteras y desprendimientos en el techo de la planta primera, circunstancia que llevó a suspender parcialmente una parte de la actividad sanitaria. Sostenía que el incumplimiento de la arrendadora en materia de conservación justificaba no pagar las cantidades reclamadas. También invocaba la moratoria de renta prevista durante la pandemia.

El Juzgado y la Audiencia Provincial desestimaron inicialmente la demanda. La Audiencia consideró que los impagos parciales eran poco significativos, que operaba la moratoria COVID y que las deficiencias del local justificaban el incumplimiento de la arrendataria. La arrendadora recurrió en casación.

2. El problema jurídico: ¿unas goteras permiten suspender la renta?

El núcleo del caso era determinar si las goteras y los desprendimientos del techo detectados en una planta del inmueble permitían a la arrendataria invocar la excepción de contrato no cumplido (*exceptio non adimpleti contractus*) para dejar de abonar la renta y las cantidades asimiladas, mientras seguía ocupando y explotando los locales.

La pregunta exigía responder a otras dos cuestiones:

- si el defecto alegado era suficientemente grave y probado para paralizar la principal obligación de pago;
- y si, en un local comercial en el que la tipología de arrendamiento es de uso distinto al de vivienda, era válida la cláusula que trasladaba a la arrendataria las reparaciones, conservación y mantenimiento.

3. Normativa y jurisprudencia aplicable

- **Artículos 35 y 27.2.a) de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).** En los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, la falta de pago de la renta o de las cantidades cuyo pago corresponda al arrendatario constituye causa de resolución. La remisión operada por el artículo 35 conduce a la causa resolutoria del artículo 27.2.a) de la LAU.
- **Artículo 4.3 LAU.** Estos arrendamientos se rigen prioritariamente por la voluntad de las partes, dentro de los límites legales. Por ello, la Sala considera eficaz la cláusula clara y expresa que atribuyó a la arrendataria la reparación y conservación de los locales, incluida la renuncia al régimen del artículo 21 LAU.
- **Artículos 1124 y 1255 del Código Civil.** El primero sustenta los remedios frente al incumplimiento en contratos recíprocos; el segundo consagra la libertad de pactos, siempre que no contradigan la ley, la moral ni el orden público. La Sala entiende que la cláusula de asunción de reparaciones no sobrepasaba dichos límites.
- **Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril.** Sus artículos 1, 3 y 4 regularon una moratoria extraordinaria para determinados arrendamientos de uso distinto de vivienda afectados por la pandemia. El Tribunal Supremo precisa que esa moratoria no elimina ni sanea una causa de resolución por impagos ya existentes antes de su aplicación, y que se proyectaba sobre las rentas devengadas durante la situación excepcional.

La sentencia se apoya en su doctrina sobre la **excepción de contrato no cumplido**. Conforme a la línea que cita —en particular, las SSTS 294/2012, de 18 de mayo, y 156/2016, de 15 de marzo—, esta excepción puede suspender provisionalmente la prestación de quien la invoca, pero requiere un incumplimiento de la contraparte

que afecte a una obligación **básica o esencial**. No basta una prestación defectuosa ni el incumplimiento de obligaciones accesorias o complementarias.

Aplicando ese criterio, el Tribunal Supremo descarta que las goteras acreditadas en las actas sanitarias justificasen el impago. Las actas constataban deficiencias, pero no probaban mediante pericial su origen, gravedad, las obras necesarias, su duración, coste o imputación a la arrendadora. Además:

- las deficiencias afectaban a la primera planta, mientras el arrendamiento comprendía otros tres locales y la arrendataria continuó en la posesión y explotación;
- la suspensión administrativa obedecía también a otros incumplimientos sanitarios;
- la arrendataria conocía el estado del inmueble, pues estaba vinculada con las sociedades vendedoras; y
- había asumido contractualmente, de forma expresa, las obligaciones de reparación y mantenimiento.

Por tanto, el Tribunal no niega que una deficiencia grave pueda tener consecuencias jurídicas. Lo que rechaza es que, con esta prueba y este contrato, las goteras permitieran dejar de pagar el alquiler y los gastos repercutidos.

4. Conclusión: el fallo del Tribunal Supremo

El Tribunal Supremo estimó el recurso de casación de la arrendadora, casó y anuló la sentencia de la Audiencia Provincial y, al resolver el fondo, declaró resuelto el contrato de arrendamiento. Como consecuencia, se ordenó el desalojo de los locales, con lanzamiento si no se entregaban voluntariamente; condenó solidariamente a la arrendataria y al fiador al pago de 261.326,86 euros por rentas y cantidades asimiladas impagadas, además de extender la condena a las rentas y cantidades que se devengaran hasta la entrega efectiva de los inmuebles.

En consecuencia, las goteras no dan al inquilino una facultad automática para dejar de pagar. Para oponer con éxito el incumplimiento del arrendador frente a una reclamación de rentas debe acreditarse un incumplimiento esencial, grave y suficientemente probado, valorar si el arrendatario sigue disfrutando del inmueble y revisar con especial atención lo que el contrato asigna a cada parte en materia de deberes de conservación y reparaciones. En un local comercial, una cláusula expresa puede desplazar válidamente esas obligaciones hacia el arrendatario, dado que la libertad de pactos permite a las partes contractuales convenir una concreta distribución de las obligaciones de conservación y reparación del inmueble.

**El presente artículo es meramente divulgativo y no supone asesoramiento ni compromiso de actualización. Para más información o asesoramiento, contacte con info@fernandezadvocats.es*